



DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE
CHATUZANGE LE GOUBET

Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

Publié le 26/06/2024

ID : 026-212600886-20240624-DELIB2024_52-DE

S²LOW

Publié sur le site internet le 26 juin 2024

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N°2024.52 Séance du 24 juin 2024

**Présidence de Monsieur Christian Gauthier
Maire de Chatuzange le Goubet**

Le 24 juin 2024 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 18 juin 2024 en séance publique par Monsieur le Maire, se sont réunis en salle du conseil en mairie, sous la présidence de Monsieur Christian Gauthier, Maire de Chatuzange le Goubet. La séance débute à 20h00.

Etaient présents : M. Christian GAUTHIER, M. Claude VOSSEY, Mme Élise CLÉMENT, M. Pascal BERRANGER, Mme Céline LOPEZ, M. Gilles GARNIER, Mme Laurence THON, M. Jean-Marc ANDRÉ, Mme Florence DEGOUGE, M. Christian RAMAT, M. Pierre MELESI, M. Jean-Michel SARZIER, Mme Nathalie ZAMMIT, M. Fabrice GAY, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, M. Eric SAULLE, Mme Natacha TRUCHET-COMTE, Mme Mélanie PALCOUX, Mme Stéphanie DESBAR, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL, M. Christophe BEDOUAIN.

Ont donné pouvoir : Mme Stevie BONNARD à Mme Élise CLÉMENT, Mme Béatrice AMANDE-SÉGUINEAU à Mme Nathalie ZAMMIT, Mme Audrey TRACOL à M. Bertrand BECORPI.

Excusés : M. Roger-Pierre ROLLAND, Mme Caroline BILLION-REY.

Conseillers municipaux présents : 24

Mme Mélanie PALCOUX a été désignée secrétaire de séance.

Objet : Cession d'une emprise de la parcelle cadastrée section BD n°861 à M. et Mme CAPRILI

Rapporteur : Pascal BERRANGER

M. Guilhem CAPRILI et Mme Elodie CAPRILI ont sollicité la commune dans le but d'acquérir une emprise de 20m² contiguë à leur propriété, à détacher de la parcelle cadastrée section BD n°861, située allée Maurice Eynard. La cession s'effectuera au prix de 85 euros le m².

La surface définitive sera déterminée par un document de géomètre.
Les frais de géomètre et d'acte de vente seront à la charge des acquéreurs.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'avis du Pole d'évaluation domaniale en date du 02/05/2024,
Vu le courrier d'accord signé par M. Guilhem CAPRILI et Mme Elodie CAPRILI le 26/06/2024,

Entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur,
Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

- **DÉCIDE** de la cession à M. et Mme CAPRILI, d'une emprise de 20 m² de la parcelle cadastrée section BD n°861, située allée Maurice Eynard, au prix de 85 €/m² ;
- **PRÉCISE** que les frais de géomètre et d'acte de vente seront à la charge de l'acquéreur ;
- **DÉSIGNE** Maître Caroline GREGOIRE, notaire à Bourg de Péage, pour représenter M. et Mme CAPRILI et Maître Jean-Yves BARNASSON, notaire à Romans-sur-Isère, pour le compte de la commune afin de rédiger l'acte authentique de vente ;
- **AUTORISE** M. le Maire à signer l'acte notarié et tout document afférent à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré,
Les jours, mois et an susdits.

Certifié exécutoire compte tenu de,
La transmission en Préfecture le :
La publication le :

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,



N° accusé de réception Préfecture : 026-212600886-20240624-DELIB2024_

Conseil Municipal du 24 juin 2024

Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

Publié le 26/06/2024

ID : 026-212600886-20240624-DELIB2024_52-DE



ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2024 - 052



Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère
Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère
8 rue de Belgrade BP 1126
38022 GRENOBLE Cedex 1
téléphone : 04 76 70 85 33
mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 02/05/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie SAILLOUR
Courriel : sylvie.saillour@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 16 43 89 04

Commune de Chatuzange-le-Goubet

Réf. DS : 17218510
Réf. OSE : 2024-26088-26242

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien : Parcelle BD 861 - emprise d'environ 22 m²
Adresse du bien : 50 allée Maurice Eynard 26300 Chatuzange-le-Goubet
Valeur : 1 870 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Mme MAISONNEUVE Valentine

référence interne : DF 722

2. DATES

de consultation :	04/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	04/04/2024

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3 Projet et prix envisagé

Projet de cession d'une emprise de 22 m² de la parcelle BD 861 à un riverain.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 . DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Chatuzange-le-Goubet dans la Drôme est une commune de 6265 habitants de la banlieue de Romans-sur-Isère au pied des Monts du Matin (Vercors Sud). Elle est située à 6 km au sud-est de Romans et à 18 km de Valence.

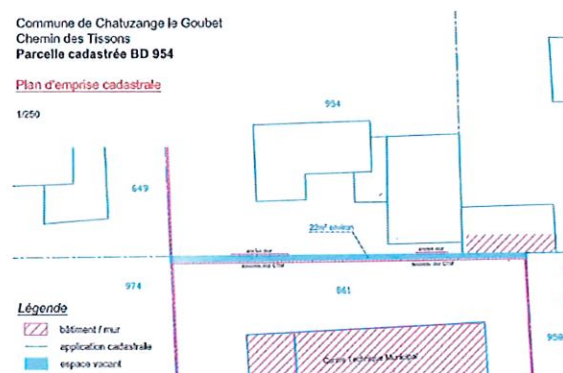
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

L'emprise se situe entre deux murs de clôture, celui du centre technique municipal et celui du riverain propriétaire de la parcelle BD 954 (acquéreur potentiel).

4.3 Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise
Chatuzange-le-Goubet	BD 861	50 allée Maurice Eynard	2 246 m ²	22 m ² environ



4.4 Descriptif

Il s'agit d'une bande de terrain arborée d'environ 22 m² qui se situe entre deux murs de clôture.

Contexte de l'opération :

Le riverain de la parcelle BD 954 souhaite acquérir cette emprise d'environ 22 m². Aujourd'hui sa clôture (mur ancien sur le plan) est composé d'un mur bahut surmonté d'un grillage. La clôture du Centre Technique Municipal (nouveau mur CTM sur le plan) est composé d'un mur en béton banché. Il y a une différence de niveau entre les deux parcelles, la parcelle BD 954 est plus élevée que la BD 861.

Le riverain souhaite acquérir cette emprise afin de combler le vide qui sépare les deux clôtures et agrandir son terrain.

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Chatuzange-le-Goubet

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Zone Uc du PLU de Chatuzange-le-Goubet en vigueur, zone urbaine mixte autour des pôles urbains, à dominante habitat.

6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 . MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Compte tenu de la nature du bien, de l'opération projetée, ainsi que des règles d'urbanisme en vigueur, la méthode d'évaluation de l'immeuble la plus pertinente est la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (Estimer un bien)

Recherche de cessions de TAB dans un rayon de 500 m, sur l'année 2023 :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
88//BC/605//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	04/04/2023	442	67 000	151,58 €
88//BC/603//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	12/05/2023	695	108 000	155,40 €
88//BC/594//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	07/07/2023	488	83 200	170,49 €
88//BC/595//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	13/07/2023	453	78 684	173,70 €
88//BC/592//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	15/09/2023	407	73 000	179,36 €
					Moyenne	166,11 €
					Médiane	170,49 €
					Minimum	151,58 €
					Maximum	179,36 €

Valeurs moyenne/médiane à 170 €/m².

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeur retenue

L'acquéreur potentiel est le propriétaire de la parcelle BC 954 qui souhaite combler l'espace entre les deux murs et agrandir son terrain.

Les terrains à bâtir commercialisés autour de 170 €/m².

S'agissant d'un bien dépourvu de constructibilité d'une maison habitation, il peut être qualifié de terrain d'aisance. Un abattement de 50 % pourra être appliqué sur le prix du TAB, soit une valeur à 85 €/m².

Compte tenu des caractéristiques du bien et de l'opération projetée, la valeur vénale à 85 €/m² sera retenue.

Valeur vénale de l'emprise de la parcelle : 22 m² x 85 €/m² = 1 870 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 870 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 600 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère et par délégation,



Saillour Sylvie

Inspectrice des Finances publiques



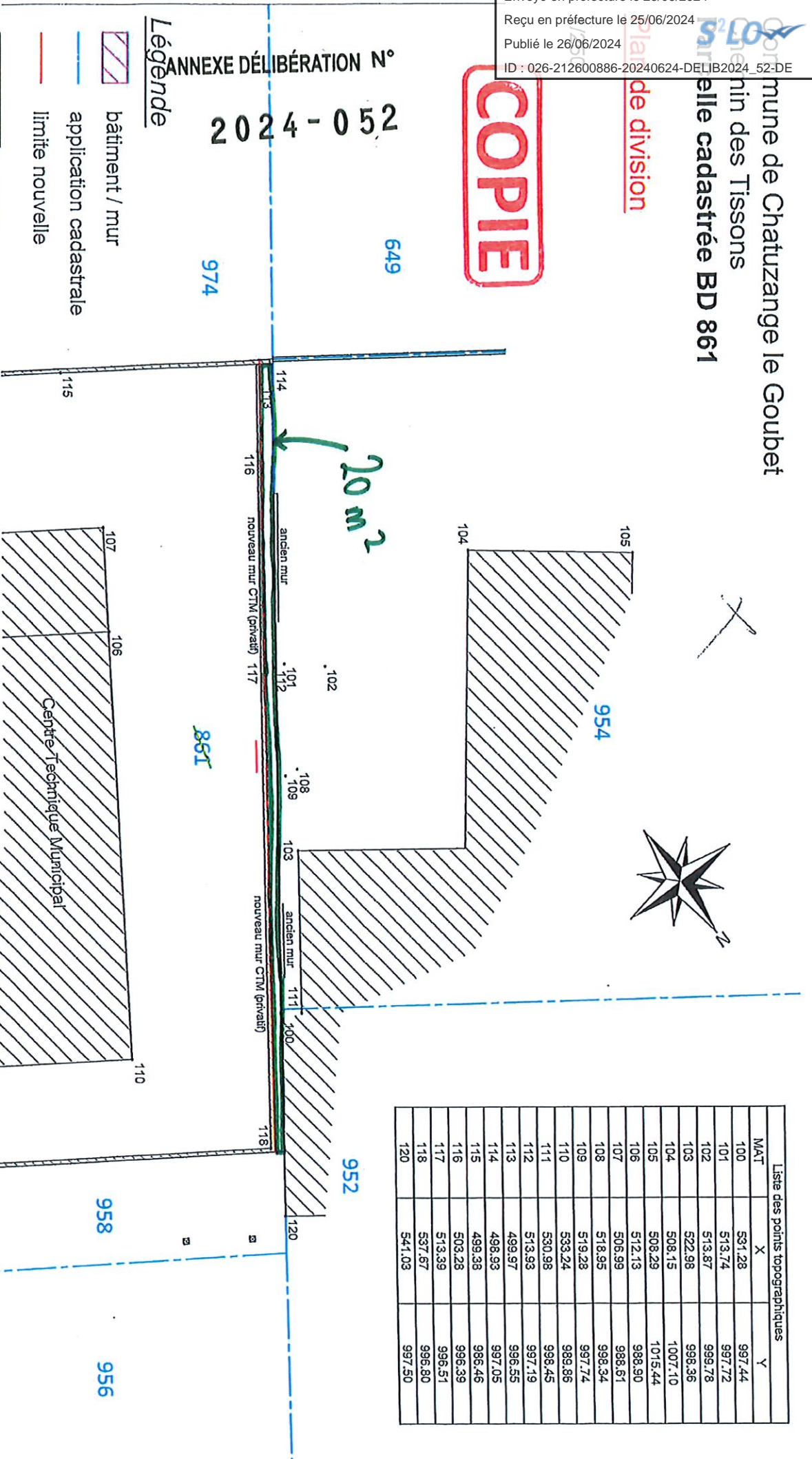
Commune de Chatuszange Le Goubet
Canton des Tissons
Parcelle cadastrée BD 861

Plan de division

COPIE

ANNEXE DÉLIBÉRATION N° 2024 - 052

- Légende**
- bâtiment / mur
 - application cadastrale
 - limite nouvelle



Liste des points topographiques

MAT	X	Y
100	531.28	997.44
101	513.74	997.72
102	513.87	999.78
103	522.98	998.36
104	508.15	1007.10
105	508.29	1015.44
106	512.13	988.90
107	506.99	988.61
108	518.85	998.34
109	519.28	997.74
110	533.24	989.86
111	530.98	998.45
112	513.93	996.55
113	499.97	996.55
114	498.93	997.05
115	499.38	986.46
116	503.28	996.39
117	513.39	996.51
118	537.67	996.80
120	541.03	997.50

Bureau d'Etudes "ACTIF"
 Aménagement - Coordonation - Topographie - Informatique - Faisabilité
 Siret n°4439739460017 / Police d'assurance RC : 25780998
Patrick BENISTANT
 Géomètre Topographe
 Agréé par le centre des Impôts Fonciers
 pour l'établissement des documents d'arpentage



Chambre Syndicale Nationale
des Géomètres Topographes

26300 MARCHES Tél : 04 75 47 26 20 - Portable : 06 82 64 37 65